

旧本庁舎利活用の提案に対する検証結果について

●羽島市役所旧本庁舎の民間活力等による利活用方法の提案募集実施要領に記載された応募資格・提案条件

- ① 民間事業者が事業主体であり、提案内容を運営できる十分な資力、経営能力及び社会的信用を有すること。
- ② 旧本庁舎を長期間（20年以上）にわたり活用するために必要となる耐震性の確保など施設の安全性を確保し、事業を継続的に実施できること。
- ③ 施設改修に係る工事費用、施設運営費に係る経費等は、民間事業者の負担とすること。
- ④ 坂倉準三氏の意匠を損ねず、公序良俗に反せず、また地域の環境を損ねないこと。
- ⑤ 新たな賑わいの創出につながるものや地域経済を活性化させるもの、また地域住民との健康増進に寄与するものなど。

	A団体の提案	B団体の提案	検証結果等
1 民間事業者が事業主体	・提案事業者自らが、事業主体となる記載は無し。	・提案事業者自らが、事業主体となる記載は無し。	・提案者自らが実施主体となる旨の記載がないため、現段階において実施主体となる民間事業者等は存在せず、実施要領の条件を満たしていない。
2 保存・利活用の目的、実施内容	<ul style="list-style-type: none"> ・旧本庁舎の文化遺産を、羽島のまちのアイデンティティとして継承するために、〈こども〉を中心とする施設として再生し、行政・市民・専門家が一体となって活動する計画を提言する。 ・「市役所」から「子育て支援と中心市街地活性化の施設」へのコンバージョンとして、〈立体公園〉〈プレイ・スカルプチャー〉〈子育てと中心市街地活性化のためのプログラム編成〉を実施内容とする。 cf. コンバージョン：建築の用途を変更し再利用すること cf. プレイ・スカルプチャー：遊ぶことができる芸術性のある遊具	<ul style="list-style-type: none"> ・日本で唯一の建築専門ミュージアム、建築家・坂倉準三記念「はしま建築ミュージアム」 ・「坂倉準三」の展示フロアを基軸に、「建築」関連の企画展フロア、シンポジウム、大型展示スペース、池に面したレストラン（レセプション・パーティー会場）などで構成 ・4-5階 元の議場は、展覧会・特別展などの際のシンポジウムや講演会としてのオーディトリウム、元公民館部分は大型展示スペース ・3階 「はしま建築ミュージアム」の中心である「坂倉準三を記念した展示フロア」 ・2階 坂倉準三と交流のあった多くの建築家、芸術家、工芸家、家具デザイナーや評論家などの文化人に関する特別展フロア、「体験する建築」などの企画展フロア ・1階 水と緑に面したレストラン、特別展の際のパーティーやレセプション会場 	
3 耐震性の確保などの施設の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強は必ず必要となるが、コンバージョン後のプログラムは災害防災拠点となる公共施設ではないため、高いIs値を設定する必要はなく、人身保護を第一に考えるためのIs値とすれば良い。 〈構造計画〉 ・廉価な耐震構造として、外観を損なわない。 ・現状復旧を担保するとともに平面計画に応答するため、S造ダンパーブレース「構造コア」により中央柱群をメガストラクチャーとする、S造ダンパーブレースまたはS造立体面格子「構造壁」により対称形に配置する。 〈設備計画〉 ・空調設備の場所を限定し、ランニングコストを抑える。 ・窓自然換気を可能とする半外部空間を積極的に設ける。 ・ダクト、パイプ類を露出配管とする。 ・衛生設備は2階4階に集中し、その他は一般的な公園程度とする。 ・地盤改良、長寿命化対応についての記載は無し。 cf. ダンパーブレース：ブレースとダンパーからなる制震機能・装置の一つ cf. メガストラクチャー：高層建築などに採用される構造（構造形式）の一つ、非常に大きな人工構造物	<ul style="list-style-type: none"> ・構造専門家の協力のもと、耐震性を確認する様々な調査を実施し、過剰な費用負担にならないような構造改修を行う。 ・提案者自身の経験を生かし、元の姿以上の性能と安全性を確保し、新たな美術館、博物館機能を付加して利活用の価値を高める。 ・地盤改良、長寿命化対応についての記載は無し。 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性の確保については、A団体の案には、具体的な工法が記載されているが、B団体の案には具体的な工法についての記載が無い。 ・それぞれの案において、耐震補強工事後に想定されるIs値についての記載がなく、大地震発生後における建築物の保存状態が懸念される。 ・それぞれの案において、地盤改良についての記載が無く、本市の地盤の地域特性をどのように捉えているのか不明である。 ・それぞれの案において、長寿命化についての記載が無く、旧本庁舎の老朽化した現状をどのように捉えているのか不明である。
4 意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・羽島市都市計画の中核に位置するシンボルとなる外観、スロープによる立体的な構成、流動的な動線、2階を主階とした内外の相互関係、吹抜と開口部、土地の記憶を残した池と広場、このような建築の価値を活かし、補強し、新たな機能を与えることで、新たな価値を創造する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・元々の坂倉準三氏のデザインを尊重する一方、新たな要素を加えて、現代から未来へと連なる時代に対応した姿に甦らせる。 ・例えば、市の建築指導課との協議により、直通階段、エレベーターを外観に違和感のないように増設する。 ・古くなったサッシ等の開口部に新たな機能と性能を加え、空間構成の素晴らしさを生かしたまま、新しいミュージアムとして魅力的なつくりとする。 	
5 概算工事費・概算運営経費及び資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"> ・コンバージョンの総工費は、約15億円（改修工事単価100万円/坪）として概算する。 ・資金調達方法は、羽島市予算に加え、都市再生整備事業関連補助金（現状では事業全体の60%まで拠出）、PPP・PFI事業公募要項にて選出する管理運営委託会社に工事費用の一部拠出を依頼、新規NPO法人を立ち上げクラウドファンด์を募り原資とする。 ・概算運営経費は、新たな利活用プログラムの内容と規模により大きく異なるため、行政・市民・専門家が事前によく話し合っただけでは決める必要がある。 ・資金調達方法は、羽島市予算に加え、PPP・PFI事業公募要項にて選出する管理運営委託会社に運営経費を依頼、子育て支援施設関連の補助金、新規NPO法人を立ち上げクラウドファンด์を募り原資とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・工事費及び資金調達方法としては、この提案に賛同又は、ご意見のある方々と市あるいは、それに代わる関係団体と協議し、企業あるいは、クラウドファンディングによって組織化し、実施へ移行する。 ・収益性をもたせる事業として、例えば旧市庁舎前の駐車場部分の一部を「定期借地権（例えば50年を期限として運用する）」として、事業用のオフィスを建て、保存改修工事とその後の運営経費を賄う。 ・運営経費及び資金調達方法については、工事費に準じ、安全で良質な事業経営を企画し、運用する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者等においてすべての事業費負担を前提とする今回の提案募集にも関わらず、A団体の提案においては、市に事業費負担を求めており、提案の条件を満たしていない。 ・B団体の案において、旧市庁舎前の駐車場部分の一部に事業用オフィスを建てての収益を見込んでいるが、市庁舎周辺における事業用オフィスの需要など、不明な点が多い。 ・それぞれの提案において、クラウドファンด์による資金調達を記載しているが、資金調達としての確実性や継続性が不明である。
6 その他	<ul style="list-style-type: none"> ・提案の実施体制として、羽島市に「羽島市旧庁舎保存利活用委員会」及び「羽島市旧庁舎保存利活用対策室」の設置を必要とする。 ・行政がこれまでの「スクラップ&ビルド」という考え方を見直して、市民、専門家、運営会社と一緒に「サステナブルな社会」を共創する仕組みを構築することが肝要である。 ・行政が保存利活用に積極的に関与せず、運営会社等に丸投げするべきではなく、旧市庁舎は、羽島市民の資産であり、登録されていないだけの「未登録の文化財」であるため、専門家による適切な助言と指導の下に保存利活用を考える必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・実施体制としては、本提案書を原案としてプロジェクトを立ち上げ、市、市議会との協議、ファイナンシャルプランナー、保存改修や設計監修などの技術顧問の設置、事業者及びテナントの募集、決定を経て、事業者運営を開始する。 ・市には、市庁舎まわりの現駐車場を再整備し、その一部を定期借地権（35年～50年）により事業者に貸与していただきたい。 ・市には、市役所周辺を「ガーデンシティ」として、シンボリックな存在として、「水と緑に溢れる田園文化都市・羽島」をアピールしていただきたい。 ・旧市庁舎は「旧神奈川県立近代美術館」のように国指定の重要文化財となることは、大いに可能性があると思われる。 ・市側の試算による耐震補強工事および、その他の付帯工事に関わる概算費用は、あまりに高額であると思われる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・A団体の案において、市に対し実施体制の設置を求めているが、職員定数に限りがある中、新たな組織の創設や人員の配置は難しい面がある。 ・B団体の案において、市庁舎まわりの現駐車場を再整備し、その一部を定期借地権により事業者に貸与することを要望されているが、庁舎周辺の駐車スペースが不足している現状や、周辺の事業オフィスの需要を考えると実現性が不明である。